

DIRECTION PILOTE : URBANISME

20 - () – REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION –
ARRÊT DU PROJET DE PLU

EXPOSE

La révision des Plans Locaux d'Urbanisme de l'ensemble des communes membres de (), dont celui de (), a été prescrite le 21 juin 2002 par le Conseil Communautaire. Cette révision générale des PLU permet d'assurer la cohérence et l'articulation entre les projets locaux et la stratégie de l'agglomération ainsi qu'une harmonisation des documents.

Le nouveau cadre réglementaire, issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), substitue le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS) en y ajoutant projet de PLU prend en compte les grandes orientations du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) désormais arrêté et les documents de planification existant à l'échelle de l'agglomération : le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH), ...

La délibération précitée définissait également, conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation préalable, ouverte notamment aux habitants et aux associations locales comme suit :

- § Organisation de trois réunions publiques :
 - Au lancement de la procédure (diagnostic territorial) ;
 - Lors du débat sur le projet de PADD ;
 - Lors de la restitution de la traduction réglementaire.
- § Réalisation d'une exposition (diagnostic, orientations du PADD et traduction réglementaire) ;
- § A l'occasion des expositions et des réunions publiques, mise à disposition, en mairie et au pôle de proximité de () d'un "cahier de suggestions" ;
- § Communiqués de presse, publication dans le bulletin municipal.

Il était également précisé que cette concertation type était considérée comme un minimum et pouvait être complétée par toute concertation locale plus approfondie que souhaiterait développer la commune.

Depuis lors, la procédure de révision s'est poursuivie, donnant lieu, depuis la phase relative au diagnostic territorial et jusqu'à l'élaboration des documents réglementaires, à une concertation permanente qui s'est déroulée de la manière rapportée ci-après.

Ces étapes s'achèvent par la présente délibération qui tire le bilan de la concertation préalable et arrête le projet de PLU révisé de la Commune de (). Le 19 septembre 2006, ce dernier a été présenté au Conseil municipal de la Commune. A la suite de la présente délibération et en application des dispositions de l'article L. 123-18 du code de l'urbanisme, () demandera à la Commune son avis formel sur le projet arrêté.

Les grandes étapes à venir pour le PLU de () sont les suivantes :

- § Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)
- § Enquête publique (autour de mars 2007)
- § Approbation du PLU par le Conseil Communautaire (autour de juin 2007)

LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE

Au terme du diagnostic

Une réunion publique s'est tenue le 23 septembre 2004, accompagnée d'une exposition maintenue en place du 20 septembre 2004 au 1^{er} octobre 2004 à la mairie, et de la mise à disposition du public de deux cahiers de suggestions, l'un à la mairie, l'autre dans les locaux du pôle communautaire ().

La publicité de cette réunion a été assurée sous la forme d'affiches (50 exemplaires) apposées sur le territoire communal, de tracts d'invitation distribués dans les boîtes aux lettres, d'insertions dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan. Enfin, une plaquette d'information a été diffusée lors de l'exposition et de la réunion publique citées précédemment et une information a été faite sur cette étape dans le bulletin municipal de septembre 2004 (n°159).

Pendant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les modalités et dispositifs de concertation utilisés pour rendre compte des éléments de diagnostic et entendre à ce sujet le public et les associations ont été repris, s'agissant du PADD. C'est ainsi qu'une exposition, organisée du 13 juin 2005 au 24 juin 2005 à la mairie, a été suivie d'une réunion publique le 15 juin 2005. Durant cette exposition, des permanences d'élus et d'un technicien de la commune ont été tenues. Deux cahiers de suggestions ont été ouverts et tenus à disposition du public, l'un à la mairie de la commune, le second au pôle communautaire (). La publicité a été réalisée par l'apposition d'affiches dans la commune, la diffusion de tracts d'invitation dans les boîtes aux lettres, l'insertion d'avis et la diffusion d'un communiqué invitant à la réunion publique dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan), et par deux articles sur le PADD dans le bulletin municipal (juillet 2005 n°162 et en décembre 2005 n°164). Une plaquette informative a par ailleurs été diffusée à l'occasion de l'exposition et de la réunion publique.

Pendant l'élaboration du zonage et du règlement

Ces documents ont été présentés lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 9 juin 2006, alors qu'une exposition s'est tenue du 29 mai 2006 au 9 juin 2006. Durant cette exposition, des permanences d'élus de la commune ont été tenues les 31 mai, 3 juin et 7 juin, de 10h30 à 12h. Deux cahiers de suggestions ont été mis à disposition du public, l'un à la mairie, l'autre au pôle communautaire ().

Ce dispositif de concertation a été porté à la connaissance du public par la pose d'affiches sur le territoire communal, la distribution de tracts dans les boîtes aux lettres, la diffusion d'une annonce et de communiqués dans la presse locale, à savoir les journaux Ouest-France et Presse-Océan et par un article dans le bulletin municipal de juillet 2006 (n°167) et de septembre 2006 (n°168).

Une plaquette d'information a par ailleurs été remise lors de l'exposition et de la réunion publique.

Trois réunions techniques ont été organisées avec les représentants institutionnels et les chambres consulaires sur le PADD et sa traduction réglementaire.

Par ailleurs, une information a été tenue à disposition du public sur le site Internet de (), complétée et mise à jour au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, à savoir :

- § Une information générale sur le PLU et les étapes de son élaboration,
- § Des invitations aux différentes concertations,
- § Les panneaux d'exposition.

LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Les questions, observations et requêtes formulées au cours des débats lors des réunions publiques, et sur les cahiers de suggestions ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, tenant essentiellement à l'évolution de leur cadre de vie, avec un intérêt spécialement marqué pour les thématiques de l'urbanisation future et du patrimoine.

Habitat

Ce thème a suscité de nombreux échanges, lors de la 3^e phase de concertation, portant notamment sur le développement de la commune et la demande en matière de logements. Certains habitants sont favorables à la diversification du parc de logements afin de répondre de manière satisfaisante à la demande des jeunes et des personnes âgées. D'autres se sont fortement opposés à la future opération de renouvellement urbain au centre de la ville car l'image de « ville à la campagne » de () pourrait se perdre. Ainsi, des habitants de l'îlot de la « carrosserie » expriment leur inquiétude sur le devenir de ce secteur au niveau du développement urbain et du maintien de leur habitat au sein du projet. Ils remettent en cause la desserte, le développement de l'habitat collectif et l'économie générale du projet. Ils s'interrogent sur l'utilité publique de l'opération, sur le processus décisionnel et sur le mode opérationnel à mettre en place pour réaliser l'opération.

Un certain nombre de () ont réclamé par écrit :

- le changement de destination d'activités en habitat à proximité de la zone des () ;
- des demandes de changement de destination, zone d'urbanisation future en zone d'habitat, se sont exprimées dans les secteurs de () ;
- des demandes de transfert en zone constructible, de terrains situés en zone agricole, se sont exprimées par écrit () .

Les orientations du PLU et les dispositifs mis en place par la commune permettent de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à la demande en logements.

Patrimoine et environnement

Les () sont soucieux de la protection de leur environnement. En effet, les remarques des habitants portent sur la volonté de conserver, améliorer et protéger la vallée du () jusqu'en limite ouest de la commune avec un renforcement de la protection des végétaux. La préservation des espaces naturels et leur valorisation est un axe fort du PADD et les projets d'aménagement prennent en compte la protection des espaces boisés de qualité. Lors du débat public certains ont demandé une possibilité de consulter les dossiers qui ont permis de développer un argumentaire sur la protection du patrimoine, des paysages et des arbres.

Déplacements

Ce thème a été au cœur de nombreux débats car il s'agit d'une préoccupation importante des () . Certains habitants craignent une augmentation du trafic automobile du fait de l'apport de population nouvelle dans les nouveaux quartiers.

Des demandes portent sur une amélioration des dessertes avec les communes voisines en transport en commun, sur la mise en place d'un plan de circulations douces et sur une demande d'amélioration des temps de parcours entre () et le centre-ville de () .

Equilibre et fonctionnement urbain

Les remarques sur ce thème relèvent globalement de demandes de précisions quant à la réalisation ou à l'avancement d'aménagements : rue de (), programmation

d'assainissement dans certains villages avec des préconisations de type développement durable.

Développement économique

Les habitants s'interrogent sur le devenir de la zone d'activités des () aujourd'hui partiellement en friche. Certains propriétaires de la rue () demandent :

- le changement d'affectation de leur terrain (classé en zone d'activités) en zone d'habitation,
- le développement d'une haie paysagère entre leur habitation et la future zone ainsi que le maintien d'un statut privé de la voie de desserte du lotissement.

En marge de ces thématiques de portée générale, des questions ont été posées, touchant les intérêts particuliers ou des sujets hors du champ de la présente concertation. Ces interrogations ont été enregistrées par les services de () et donneront lieu à des réponses individualisées sur la base du projet arrêté.

En conclusion le PLU élaboré a pris en compte une grande partie des souhaits et préoccupations exprimés. Il vise notamment à :

- § Organiser de manière équilibrée le développement urbain () à partir du centre ancien renouvelé,
- § Limiter l'extension urbaine pour préserver les espaces naturels et agricoles,
- § Programmer de futures zones d'urbanisation à proximité du centre ville avec des diversifications de forme d'habitat,
- § Conforter les pôles d'activités existants et la requalification des zones d'activités situées en entrée de ville,
- § Préserver et faire découvrir les Vallées (),
- § Renforcer la qualité des paysages urbains et naturels.

La programmation de l'urbanisation s'est faite en articulant les objectifs du PLH avec le contexte communal. Ainsi l'objectif de production annuelle de logements neufs a été fixé à 50 environ, dont 20% de logements locatifs sociaux.

Les choix d'urbanisation en renouvellement urbain et dans l'extension proche du centre-ville se sont opérés en intégrant les nouveaux objectifs de densification de mixité de l'habitat pour limiter la consommation d'espace. Ce souci a également guidé la délimitation des hameaux pour éviter le mitage de l'espace rural tout en identifiant et protégeant les boisements, haies, les éléments bâtis et petits patrimoines typiques de la commune.

Ce bilan clôture la phase de concertation préalable. Les habitants pourront une nouvelle fois s'exprimer sur le projet de révision et faire valoir leurs observations éventuelles, à l'occasion de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera à l'issue de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées prévue à l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'analyse des enjeux issus du diagnostic, à la fois globale et synthétique, a conduit à définir les orientations du PADD, inscrites dans les deux axes fédérateurs ci-après :

- § entre () et plateau bocager : promouvoir la tradition rurale de la commune,
- § organiser de manière équilibrée le développement urbain () à partir du centre ancien renouvelé.

Les orientations générales du PADD ont donné lieu à débat en Conseil municipal le 1^{er} février 2006, puis en Conseil Communautaire, en séance du 17 février 2006, conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui vous est soumis aujourd'hui intègre donc ces orientations et objectifs, et les traduit réglementairement.

Quelques éléments particuliers et caractéristiques de ce nouveau document d'urbanisme peuvent être cités.

Dans les secteurs urbains, de nouvelles règles sont proposées pour mettre en oeuvre le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat. Les surfaces minimales et les COS sont supprimés (à l'exception du lotissement de la () où subsiste une superficie minimale en raison de l'intérêt paysager) et le principe de deux bandes constructibles (principale et secondaire) avec des règles différenciées est adopté. Il permet de favoriser les constructions en façade et les autorise en cœur d'îlot mais de manière plus limitée. Les villages et hameaux ont fait l'objet d'un travail fin de redécoupage de leurs limites, pour éviter la multiplication des constructions dans l'espace rural. Il est possible d'y construire en façade, mais très peu en « deuxième rideau.»

Les zones d'urbanisation future prévues dans le POS précédent, ont été confirmées à l'exception de la zone d'urbanisation future au nord du Cens qui a été supprimée pour limiter l'extension urbaine et préserver les espaces naturels et agricoles.

Des zones d'urbanisation future sont prévues :

- § En renouvellement urbain : le secteur de (), le secteur (),
- § En extension urbaine : le secteur (), le secteur ()

Le potentiel d'accueil total de la population estimé à 650 logements répond aux objectifs du PLH à moyen terme. Le PADD et les orientations d'aménagement fixent une réalisation minimale de 20 % de logements locatifs sociaux. En outre, une autre zone à l'ouest du bourg, (), offrira à plus long terme une capacité supplémentaire de 200 logements.

La zone d'activité des () aménagée au coup par coup sera requalifiée pour améliorer sa lisibilité. Elle accueillera des PME et des entreprises artisanales sur la partie Est jusqu'à la route de (). A l'Ouest, un quartier d'habitat sera développé en continuité du lotissement du ().

Au nord du () et à l'ouest de la commune, des zones agricoles permettent d'assurer les conditions de pérennité pour les activités agricoles durables.

Deux zones NX où l'usage agricole n'est pas garanti à long terme ont été délimitées en périphérie des zones urbanisées ou à urbaniser.

Le nouveau plan local d'urbanisme se caractérisera également par la mise en oeuvre d'outils nouveaux tels que :

- l'application de la loi Paysage permettant de protéger les éléments bâtis, naturels et paysagers constituant le patrimoine de la commune : les cœurs anciens de villages (UCp), les demeures et châteaux, leurs parcs, leurs murs d'enceinte sont désormais protégés de même que certains arbres et haies remarquables mais aussi le petit patrimoine (calvaire, puits, ...)
- la création de deux servitudes de mixité sociale sur deux parcelles (une en centre-ville, l'autre au sud) qui imposeront à tout porteur de projet d'y réaliser 30 et 50% d'habitat locatif social.

Globalement, les grands équilibres du territoire sont préservés : les espaces urbanisés sont en augmentation importante du fait de l'intégration d'opérations d'habitat ou d'activité réalisées. On note une très forte diminution des zones d'urbanisation future en conséquence du maintien en zonage agricole de la partie au nord du (), et de la réalisation de certaines zones. Un recentrage des zones à urbaniser s'est effectué sur des secteurs opérationnels à court terme en milieu urbain constitué ou à sa périphérie. Les espaces naturels progressent ainsi de 16 %. Les espaces agricoles augmentent légèrement du fait de leur confirmation au nord du (), malgré les zones NX qui représentent 37 ha.

Le dossier qui vous est soumis est constitué des documents suivants :

- § Le rapport de présentation,
- § Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- § Les orientations d'aménagement,
- § Le règlement,
- § Les pièces graphiques,
- § Les annexes.

Il est consultable à la direction de l'urbanisme et au pôle communautaire ().

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, après l'arrêt du projet de PLU par la présente délibération, ledit projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale limitrophes qui en ont fait la demande, ainsi qu'au ().

Par ailleurs, au titre de l'article L. 123-18 du code précité, il sera soumis pour avis à la commune de ().

Ces avis devront être donnés dans un délai de trois mois, faute de quoi ils seront réputés favorables.

Comme le prévoit l'article L. 123-10 du code précité, le projet de PLU sera ensuite soumis à enquête publique. A l'issue de cette enquête, le dossier, éventuellement modifié, sera présenté au Conseil Communautaire pour approbation, puis tenu à disposition du public.

Il vous est proposé de vous prononcer sur le projet de délibération suivant.

LE CONSEIL DELIBERE et,

1. Tire le bilan de la concertation publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de (),
2. Arrête le projet de PLU, exposé dans la présente délibération ;
3. Autorise Monsieur le Président et Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

(), le 23 octobre 2006